

(12) NACH DEM VERTRAG ÜBER DIE INTERNATIONALE ZUSAMMENARBEIT AUF DEM GEBIET DES
PATENTWESENS (PCT) VERÖFFENTLICHTE INTERNATIONALE ANMELDUNG

(19) Weltorganisation für geistiges Eigentum
Internationales Büro



(43) Internationales Veröffentlichungsdatum
13. November 2003 (13.11.2003)

PCT

(10) Internationale Veröffentlichungsnummer
WO 03/094062 A2

- (51) Internationale Patentklassifikation⁷: G06F 17/60 (72) Erfinder; und
(75) Erfinder/Anmelder (nur für US): KUNZKE, Stephan
(21) Internationales Aktenzeichen: PCT/EP03/04451 [DE/DE]; Am Kornfeld 22, 12621 Berlin (DE).
(22) Internationales Anmeldedatum: 29. April 2003 (29.04.2003) (74) Anwälte: HENGELHAUPT, Jürgen, D. usw.; Patentan-
wälte Gulde Hengelhaupt Ziebig & Schneider, Schützen-
strasse 15-17, 10117 Berlin (DE).
(25) Einreichungssprache: Deutsch
(26) Veröffentlichungssprache: Deutsch (81) Bestimmungsstaaten (national): AE, AG, AL, AM, AT,
AU, AZ, BA, BB, BG, BR, BY, BZ, CA, CH, CN, CO, CR,
CU, CZ, DE, DK, DM, DZ, EC, EE, ES, FI, GB, GD, GE,
GH, GM, HR, HU, ID, IL, IN, IS, JP, KE, KG, KP, KR,
KZ, LC, LK, LR, LS, LT, LU, LV, MA, MD, MG, MK,
MN, MW, MX, MZ, NI, NO, NZ, OM, PH, PL, PT, RO,
RU, SC, SD, SE, SG, SK, SL, TJ, TM, TN, TR, TT, TZ,
UA, UG, US, UZ, VC, VN, YU, ZA, ZM, ZW.
(30) Angaben zur Priorität: 102 20 942.1 29. April 2002 (29.04.2002) DE
(71) Anmelder (für alle Bestimmungsstaaten mit Ausnahme von
US): PART2PART.COM GMBH [DE/DE]; Ferdinandstr.
3, 12621 Berlin (DE).

[Fortsetzung auf der nächsten Seite]

(54) Title: METHOD AND SYSTEM FOR AUTOMATIC COMMUNICATION BETWEEN TENDERERS AND REQUESTERS, ESPECIALLY FOR (CONTRACT) EXCHANGE BETWEEN REAL ESTATE TENDERERS AND REAL ESTATE REQUESTERS, CORRESPONDING COMPUTER PROGRAM PRODUCT, AND CORRESPONDING COMPUTER-READABLE STORAGE MEDIUM

(54) Bezeichnung: VERFAHREN UND ANORDNUNG ZUR AUTOMATISCHEN VERMITTLUNG ZWISCHEN ANBIETERN UND NACHFRAGENDE, INSBESONDERE ZUR (VERTRAGS-)VERMITTLUNG ZWISCHEN IMMOBILIENANBIETERN UND -SUCHENDEN SOWIE EIN ENTSPRECHENDES COMPUTERPROGRAMM-ERZEUGNIS UND EIN ENTSPRECHENDES COMPUTERLESBARES SPEICHERMEDIUM

(57) Abstract: The invention relates to a method and a system for automatic communication between tenderers and requesters, especially for (contract) exchange between real estate tenderers and real estate requesters, to a corresponding computer program product, and to a corresponding computer-readable storage medium, which can especially be used to provide a virtual information and trading centre for real estate on the internet, optionally linked to the offer of peripheral or complementary products, services and/or information. According to the invention, automated and standardised object value determination, co-ordination, processing and/or communication can be carried out between tenderers and requesters, especially (contract) co-ordination and/or exchange between tenderers or prospective customers of real estate, property, insurance and financial services. In this way, the free tradability of said processes is ensured and the processing of the resulting tasks is organised in such a way that it is carried out in different cycles adapted to the respective requirements, the processing of partial tasks of the process development being carried out by specialists. Furthermore, the quality standards are maintained. The process development involves allocating roles to the respective processors (traders), and allocating time and processing specifications to each process. The objects are automatically evaluated. A database co-ordination is then carried out for the exchange.

(57) Zusammenfassung: Die Erfindung beschreibt ein Verfahren und eine Anordnung zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-) Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden sowie ein entsprechendes Computerprogramm-Erzeugnis und ein entsprechendes computerlesbares Speichermedium, welche insbesondere für die Bereitstellung eines virtuellen Informations- und Handelsplatzes für Immobilien im Internet genutzt werden können, gegebenenfalls verbunden mit dem Angebot peripherer bzw. ergänzender Produkte, Leistungen und/oder Informationen. Hierfür wird vorgeschlagen, eine automatisierte und standardisierte Objektwertermittlung, Abgleichung, Bearbeitung und/oder Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere eine (Vertrags-)Abgleichung und/oder Vermittlung zwischen Immobilien-, Haus-, Versicherungs-, Finanzierungsanbietern und -interessenten durchzuführen. Damit werden die "freie Handelbarkeit" dieser Vorgänge gewährleistet und die Abarbeitung der sich ergebenden Aufgaben dermaßen gliedert, daß sie in verschiedenen, den jeweiligen Erfordernissen angepaßten Zyklen erfolgt, wobei die Abarbeitung von Teilaufgaben der Vorgangsabwicklung durch Spezialisten erfolgt. Zusätzlich wird die Sicherung von Qualitätsstandards gewährleistet. Die Vorgangsbearbeitung umfaßt eine Rollenzuweisung für die jeweiligen Bearbeiter (Makler) sowie die Zuordnung von Zeit- und Bearbeitungsstempeln zu jedem Vorgang. Die Objekte werden automatisch bewertet. Für die Vermittlung erfolgt anschließend ein Datenbankabgleich.

WO 03/094062 A2



(84) Bestimmungsstaaten (*regional*): ARIPO-Patent (GH, GM, KE, LS, MW, MZ, SD, SL, SZ, TZ, UG, ZM, ZW), eurasisches Patent (AM, AZ, BY, KG, KZ, MD, RU, TJ, TM), europäisches Patent (AT, BE, BG, CH, CY, CZ, DE, DK, EE, ES, FI, FR, GB, GR, HU, IE, IT, LU, MC, NL, PT, RO, SE, SI, SK, TR), OAPI-Patent (BF, BJ, CF, CG, CI, CM, GA, GN, GQ, GW, ML, MR, NE, SN, TD, TG).

Veröffentlicht:

— ohne internationalen Recherchenbericht und erneut zu veröffentlichen nach Erhalt des Berichts

Zur Erklärung der Zweibuchstaben-Codes und der anderen Abkürzungen wird auf die Erklärungen ("Guidance Notes on Codes and Abbreviations") am Anfang jeder regulären Ausgabe der PCT-Gazette verwiesen.

Verfahren und Anordnung zur automatischen Vermittlung
zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur
(Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und
-suchenden sowie ein entsprechendes Computerprogramm-
Erzeugnis und ein entsprechendes computerlesbares
Speichermedium

10

Beschreibung

Die Erfindung betrifft ein Verfahren und eine Anordnung zur
automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und
Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung
zwischen Immobilienanbietern und -suchenden sowie ein
entsprechendes Computerprogramm-Erzeugnis und ein
entsprechendes computerlesbares Speichermedium, welche
insbesondere für die Bereitstellung eines virtuellen
Informations- und Handelsplatzes für Immobilien im Internet
genutzt werden können, gegebenenfalls verbunden mit dem
Angebot peripherer bzw. ergänzender Produkte, Leistungen
und/oder Informationen.

Bei den herkömmlichen Verfahren wird es mehreren Maklern
ermöglicht, ihre Objekte in eine gemeinsame Datenbank
einzugeben. Für die Datenpflege ist jeder allein
verantwortlich. Es gibt keine Zeitzyklen, innerhalb derer
Datensätze oder Vorgänge auf ihren Bearbeitungsstand hin
überprüft werden, und es gibt keinen Automatismus zum
Datenabgleich. Gemeinsame Datenbanken, die Informationen
über Interessenten an den Objekten enthalten, fehlen
völlig. Ebensowenig ist die Möglichkeit einer Bewertung
und/oder eines automatischen Abgleichs der Daten (Objekt-
gegen Interessentendaten) vorhanden.

35

Auf dem Gebiet des Erfindungsgegenstandes sind bereits Lösungen bekannt. Derzeit existieren schon Systeme im Internet, die es Maklern bzw. Maklerverbänden ermöglichen zusammenzuarbeiten. Dabei kann beispielsweise auf das

5 Maklerportal der „re-dat.net“, das z. B. über die Seite „www.immobrlink.de“ erreichbar ist, verwiesen werden, welches ein solches System realisiert.

Loggt sich ein Interessent über die Seite eines der an einem solchen Portal - als Beispiel kann etwa das System

10 der re-dat.net dienen - beteiligten Makler in die Datenbank ein und findet ein für ihn interessantes Objekt, ist dort ein entsprechender Link auf die Seite des anbietenden Maklers geschaltet

Der objektanbietende Makler erhält eine e-mail, in der er

15 darüber informiert wird, dass sich ein Kunde für das Objekt interessiert. Hat sich der Interessent über die Seite eines anderen in dem System registrierten Maklers eingeloggt, so wird dem anbietenden Makler auch dieses mitgeteilt. Die weitere Vorgehensweise wird dann zwischen den beiden

20 Maklern abgestimmt. Von wem, in welcher Form und in welchen Zeiten das Objekt und der Kunde begleitet werden, ist nicht definiert. Sucht ein Makler eine Immobilie mit bestimmten Objektdaten, muß er manuell die Systeme „durchstöbern“ oder eine e-mail an anderen Makler versenden, um dieses

25 nachzufragen - selbst an die an einem solchen Portal beteiligten Makler.

Andere Immobilien-Datenbanken wie beispielsweise die „Deutsche Immobilienbörse.de“, „Immoscout24.de“ und „Wohnfinder.de“ sind in ihrer Aufmachung und Nutzung den

30 Printmedien verwandt. Hier werden - gepaart mit einer Suchmaschine - Anzeigenplätze bereitgestellt.

Loggt sich bei diesen Systemen ein Interessent in eine dieser Datenbanken ein und findet ein für ihn interessantes Objekt, ist dort meist nur ein entsprechender Link auf die

35 Seite des anbietenden Maklers geschaltet.

Die Aufgabe, die durch die Erfindung gelöst werden soll, besteht darin, ein Verfahren und eine Anordnung zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung
5 zwischen Immobilienanbietern und -suchenden sowie ein entsprechendes Computerprogramm-Erzeugnis und ein entsprechendes computerlesbares Speichermedium bereitzustellen, durch welche die vorstehend genannten Nachteile behoben werden und insbesondere ein automatisierter,
10 standardisierter Ablauf der Vermittlungsprozesse ermöglicht und zusätzlich die Sicherung von Qualitätsstandards gewährleistet wird.

Diese Aufgabe wird erfindungsgemäß gelöst durch die Merkmale im kennzeichnenden Teil der Ansprüche 1, 32, 33
15 und 34 im Zusammenwirken mit den Merkmalen im Oberbegriff. Zweckmäßige Ausgestaltungen der Erfindung sind in den Unteransprüchen enthalten.

Ein besonderer Vorteil des Verfahrens zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden besteht darin, daß mindestens eine Datenverarbeitungseinrichtung, auf welcher mindestens eine zur Speicherung von Angebots-, Nachfrage- und/oder
20 Bearbeiterdatensätzen geeignete Datenbank und ein Computerprogramm implementiert sind, Angebots-, Nachfrage- und/oder Bearbeiterdatensätze über Mittel zur Dateneingabe in die Datenbank(en) eingegeben werden, Angebots- oder Nachfragedatensätzen bei der Eingabe in die (eine) Datenbank und/oder nach Zuordnung eines Bearbeiterdatensatzes zu diesem Angebots- oder Nachfragedatensatz
25 durch das Computerprogramm eine Zeitangabe (Zeitstempel) und/oder Angaben zum Bearbeitungsstand des Angebots- oder Nachfragedatensatzes (Bearbeitungsstempel) zugeordnet und diese Daten in der (einer) Datenbank gespeichert werden,
30 das Computerprogramm anhand der eingegebenen und/oder

zugeordneten Daten eines Angebots- oder Nachfrage-
datensatzes automatisch für die Bearbeitung dieses Daten-
satzes erforderliche Ergänzungsdaten ermittelt und daraus
diesem Datensatz zugeordnete, Nachweis-, Qualifizierungs-,
5 Bearbeitungs- und/oder Bewertungsanforderungen umfassende
Bearbeitungsanforderungen erstellt, mit einem Bearbei-
terdatensatz versehene Datensätze, im Falle vorliegender
Bearbeitungsanforderungen zusammen mit den vom Com-
puterprogramm erstellten Bearbeitungsanforderungen, dem
10 (den) durch den Bearbeiterdatensatz bezeichneten Be-
arbeiter(n) zur Bearbeitung automatisch übermittelt oder
diesem (diesen) Bearbeiter(n) zugänglich gemacht werden,
die Abarbeitung der Bearbeitungsanforderungen durch Eingabe
der Ergänzungsdaten in die (eine) Datenbank durch
15 Bearbeiter, Anbieter und/oder Nachfragenden erfolgt, nach
Erfüllung der Qualifizierungsanforderungen eines in die
(eine) Datenbank eingegebenen Angebots- oder
Nachfragedatensatzes eine Bewertung dieses Datensatzes
und/oder eine Datenbankabfrage nach vermittelbaren
20 Nachfrage- oder Angebotsdatensätzen gemäß vorgebbaren
Kriterien erfolgt, wenigstens ein Teil der Ergebnisse der
Bewertung und/oder der Datenbankabfrage an Bearbeiter,
Anbieter und/oder Nachfragenden automatisch übermittelt
und/oder zugänglich gemacht wird, der Erfüllungsstand der
25 Bearbeitungsanforderungen nach vorgebbaren Zeitabschnitten
automatisch durch das Computerprogramm ausgewertet wird,
nach erfolgter Vermittlung oder bei Erfüllung vorgegebbarer
Abbruchkriterien die zugehörigen Angebots- und/oder
Nachfragedatensätze in der Datenbank entsprechend markiert
30 oder aus der Datenbank gelöscht werden.

Eine Anordnung zur automatischen Vermittlung zwischen An-
bietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Ver-
mittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden ist
vorteilhafterweise so eingerichtet, daß sie mindestens ei-
35 nen Prozessor umfaßt, der (die) derart eingerichtet ist

(sind), daß ein Verfahren zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden durchführbar ist, wobei die Vermittlung die Verfahrensschritte gemäß einem der Ansprüche 1 bis 31 umfaßt.

Ein Computerprogrammprodukt zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden, umfaßt ein computerlesbares Speichermedium, auf dem ein Programm gespeichert ist, das es einem Computer ermöglicht, nachdem es in den Speicher des Computers geladen worden ist, ein Verfahren zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden durchzuführen, wobei die Vermittlung die Verfahrensschritte gemäß einem der Ansprüche 1 bis 31 umfaßt.

Um eine automatische Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere eine (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden durchzuführen, wird vorteilhafterweise ein computerlesbares Speichermedium eingesetzt, auf dem ein Programm gespeichert ist, das es einem Computer ermöglicht, nachdem es in den Speicher des Computers geladen worden ist, ein Verfahren zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-) Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden durchzuführen, wobei die Vermittlung die Verfahrensschritte gemäß einem der Ansprüche 1 bis 31 umfaßt.

Ein weiterer Vorteil des erfindungsgemäßen Verfahrens besteht darin, daß der Zugang zu der (den) Datenverarbeitungseinrichtung(en) über Datennetze ermöglicht wird. In vieler Hinsicht erweist es sich dabei als praktisch, wenn der Zugang über Web-Seiten von an dem Verfahren beteiligten Bearbeitern möglich ist.

Als vorteilhaft erweist es sich weiterhin, daß den Inhaber von für den Zugang zu der (den) Datenverarbeitungseinrichtung(en) nutzbaren Web-Seiten kennzeichnende Bearbeiterdatensätze in der (einer) Datenbank gespeichert sind.

- 5 In einer bevorzugter Ausgestaltung des erfindungsgemäßen Verfahrens ist es vorgesehen, daß einem über eine Web-Seite in die (eine) Datenbank eingegebenen Datensatz ein den Inhaber der zur Dateneingabe genutzten Web-Seite kennzeichnender Bearbeiterdatensatz und/oder ein nach vorgebbaren
10 Kriterien automatisch ermittelter Bearbeiterdatensatz zugeordnet wird.

Eine weitere vorteilhafte Ausgestaltung des erfindungsgemäßen Verfahrens besteht darin, daß zur Dateneingabe automatisch generierte Datenerfassungsmasken bereitgestellt werden.
15

Bei dem Verfahren zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden erweist es sich als vorteilhaft, daß die zur Dateneingabe automatisch generierten Datenerfassungsmasken speziell der Eingabe von
20 Erfassungsdaten und/oder Nachweisdaten und/oder Qualifizierungsdaten und/oder Bewertungsdaten und/oder Bearbeitungsdaten und/oder Nachbearbeitungsdaten dienen.

Eine optimale Nutzung des Verfahrens wird dadurch ermöglicht, daß die Erfassung und/oder Beschreibung einer
25 Immobilie nach Flurstück, Wohn- und/oder Gewerbeanlage, Gebäude, Gebäudeteil, Wohn- und/oder Gewerbeeinheit und/oder Raum gestaffelt ist und von dem Computerprogramm automatisch jeweils die entsprechend benötigte Menge und Qualität der Datenerfassungsmasken bereitgestellt werden.

30 Für die Eingabe von umfangreichen Datenmengen stellt eine bevorzugte Ausführungsform des erfindungsgemäßen Verfahrens Datenerfassungsmasken zur Verfügung, die zur Offline-Bearbeitung auf den Client-Rechner heruntergeladen werden können. Dafür werden insbesondere Datenerfassungsmasken
35 bereitgestellt, welche zur Eingabe mehrerer Geschäftsvorgänge geeignet sind.

Ebenso erweist es sich als vorteilhaft, daß bei Eingabe von Daten und/oder Ergänzungsdaten zu einem Angebots- und/oder Nachfragedatensatz automatisch der dem betreffenden Datensatz zugeordnete Zeit- und/oder Bearbeitungsstempel aktualisiert und gespeichert wird.

Ein weiterer Vorteil des erfindungsgemäßen Verfahrens besteht darin, daß ein - durch Bearbeiterdatensatz einem Angebots- oder Nachfragedatensatz - zugewiesener Bearbeiter von dem Computerprogramm über - von ihm (dem Bearbeiter) - zu erfüllende Bearbeitungsanforderungen, über einzuhaltende Fristen und/oder über die Folgen bei Nichterfüllung der Bearbeitungsanforderungen innerhalb vorgegebener Fristen informiert wird.

Als vorteilhaft erweist es sich außerdem, daß bei Nichterfüllung von Bearbeitungsanforderungen der den betreffenden Bearbeiter kennzeichnende Bearbeiterdatensatz durch das Computerprogramm automatisch markiert, rangmäßig umgesetzt und/oder aus der Datenbank (z. B. der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“) gelöscht wird. Dabei wird vorteilhafterweise der den betreffenden Bearbeiter kennzeichnende Bearbeiterdatensatz automatisch von dem Angebots- und/oder Nachfragedatensatz getrennt, und/oder der Angebots- und/oder Nachfragedatensatz in einem Erfassungs-, Nachweis-, Qualifizierungs- oder Bearbeitungspool gespeichert. Einem in einem der genannten Pools (zwischen)gespeicherten Datensatz wird bei dem erfindungsgemäßen Verfahren automatisch ein neuer Bearbeiter bzw. Makler vorgeschlagen, und somit längere Unterbrechungen in der Auftragsabarbeitung vermieden. Eine bevorzugte Ausgestaltung des erfindungsgemäßen Verfahrens sieht deshalb vor, daß einem Anbietenden oder Nachfragenden von dem Computerprogramm automatisch ein neuer Bearbeiter vorgeschlagen wird, falls der den bisherigen Bearbeiter kennzeichnende Bearbeiterdatensatz durch das Computerprogramm markiert, rangmäßig umgesetzt und/oder aus der Datenbank („Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“) gelöscht wurde oder wenn sich der Angebots- und/oder Nach-

fragedatensatz in einem Erfassungs-, Nachweis-, Qualifizierungs- oder Bearbeitungspool befindet.

Ebenso erweist es sich als vorteilhaft, daß nach der Eingabe von vorgebbaren Mindestdaten durch das Computerprogramm automatisch Exposés und/oder Angebotsentwürfe erstellt werden.

Ein weiterer Vorteil des erfindungsgemäßen Verfahrens besteht darin, daß nach der Eingabe von vorgebbaren Mindestdaten durch das Computerprogramm automatisch Vertragsentwürfe auf der Basis von Musterverträgen erstellt werden.

Von Vorteil erweist es sich ebenfalls, daß zur Aktualisierung der Datensätze und/oder einer taggenauen Bewertung eine Abfrage von externen Datenbanken erfolgt.

Ein weiterer Vorteil des erfindungsgemäßen Verfahrens besteht darin, daß eine Bewertung von Datensätzen, jedoch keine Datenbankabfrage nach vermittelbaren Nachfrage- oder Angebotsdatensätzen erfolgt.

Darüber hinaus erweist es sich als vorteilhaft, daß die automatisch zur Bewertung herangezogenen Daten erzielte Mieteinnahmen und/oder Nebenkosten und/oder Alterswertminderungen und/oder Liegenschaftszinsen und/oder erforderlichenfalls viele weitere Kriterien umfassen.

Ebenso erweist es sich von Vorteil, daß automatisch eine Berechnung von Vergütungsansprüchen der Bearbeiter erfolgt, wobei die Vergütungsansprüche aus Provisionsansprüchen, Leistungsansprüchen und/oder Schadensersatzansprüchen bestehen.

Als vorteilhaft ist des weiteren anzusehen, daß mindestens ein Teil der zur Vermittlung durchgeführten Aktivitäten protokolliert und in der (einer) Datenbank gespeichert wird.

In einer weiteren bevorzugten Ausgestaltung des erfindungsgemäßen Verfahrens ist vorgesehen, daß nach einer erfolgten Vermittlung und/oder nach dem Abbruch eines Vermittlungsversuches automatisch durch das Computerprogramm eine der Nachbearbeitung dienende Datenerhebung

erfolgt, die vorteilhafterweise zum Zwecke der Qualitätssicherung unter Ausschluß des (der) an der Vermittlung oder dem Vermittlungsversuch beteiligten Bearbeiter(s) durchgeführt wird. Die Qualitätssicherung

5 wird unterstützt, indem ein Zufallszahlengenerator für die Auswahl des (der) Bearbeiter(s) der der Nachbearbeitung dienenden Datenerhebung eingesetzt wird.

Darüber hinaus erweist es sich als Vorteil, daß die in der (einer) Datenbank gespeicherten Protokolle von dem

10 Computersystem ausgewertet werden.

Ebenso ist es von Vorteil, daß zusätzlich eine ergänzende Produkte, Dienstleistungen und/oder Informationen umfassende Datenbank bereitgestellt wird.

Bei Vorhandensein einer solchen, ergänzende Produkte, Dienstleistungen und/oder Informationen umfassenden Datenbank ist in einer bevorzugten Ausgestaltung des erfindungsgemäßen Verfahrens vorgesehen, daß nach der Eingabe von vorgebbaren Mindestdaten durch das Computerprogramm automatisch ein Datenbankabgleich mit der die

20 ergänzenden Produkte, Dienstleistungen und/oder Informationen umfassenden Datenbank erfolgt und durch das Computerprogramm automatisch Angebote für ergänzende Produkte, Dienstleistungen und/oder Informationen erstellt und/oder abgeglichen und dem entsprechenden Kunden

25 übermittelt und/oder für ihn bereitgestellt werden.

Für den Kreis der Immobilienanbieter und -interessenten weist die Erfindung insbesondere die folgenden Vorteile auf:

- Durch die Standardisierung und Automatisierung fast aller bei dem erfindungsgemäßen Verfahren zur automatischen Bewertung und/oder (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -interessenten ablaufenden Prozesse ist die freie und schnelle Handelbarkeit der Objekt-, Kunden-, Produkt- und/oder Leistungsdaten mit

35 größtmöglichen Such- und Vergleichsmöglichkeiten sowie Sicherheits- und Qualitätsstandards gewährleistet.

- Immobilienanbieter und -interessenten benötigen nur einen Ansprechpartner. Ihre Interessen hingegen werden von allen am System beteiligten Bearbeitern vertreten. Dadurch ist eine breite Streuung - mit immer den gleichen Daten - und somit die schnelle Umsetzung gewährleistet, ohne das Objekt „kaputt zu bieten“ oder den (die) Interessenten, z. B. mit nicht vergleichbaren Angeboten, zu überfordern.
- Erfahrungsgemäß werden Immobilienangebote und -nachfragen regional abgearbeitet. Die Anbieter und Nachfragenden bzw. Interessenten aus anderen Regionen sind durch die Erfindung nicht mehr auf einen fremden Bearbeiter angewiesen und können ihren Ansprechpartner (Bearbeiter) in ihrer Nähe - z. B. auch aus dem bisherigen „Betreuerkreis“ wählen. Dadurch werden unnötige Wege und damit verbundene Kosten, Zeitverluste sowie Mißverständnisse und/oder Vertrauensbarrieren vermieden.
- Alle Angebote, Bewertungen und Nachfragen sind tag-aktuell und von fast jedem Punkt der Erde aus abruf- und bearbeitbar. Voraussetzung ist lediglich eine gesicherte Verbindung zum Speichermedium, eine entsprechend konfigurierte Schnittstelle sowie die erforderliche Hardware (ebenfalls entsprechend konfiguriert).
- Die Auftraggeber erhalten auf Wunsch innerhalb eines -vorteilhafterweise mit ihnen abgestimmten - Zeitzyklus (z. B. sieben Tagen) automatisch oder durch sie jederzeit manuell abrufbar alle Informationen über den aktuellen Bearbeitungsstand Ihres Auftrages und/oder gezielte und marktorientierte Beratungen, Informationen und/oder ergänzende Angebote, die ihnen im Bedarfsfall auch durch Spezialisten erbracht werden.
- Es kann automatisch ein ständiger Abgleich zwischen der Anbieter- und Interessentendatendank und den Leistungskriterien der ergänzenden Produkte, Informationen und Leistungen erfolgen. Somit ist der aktuelle Marktüber-

blick für alle, die das System entsprechend nutzen, gesichert. Ganz egal ob es sich um die Angebotsmenge gleichwertiger Immobilien sowie deren Preise, um einen tagaktuellen Mietspiegel, um die aktuellen Bodenrichtwerte, um Finanzierungsleistungen, Versicherungen und/oder Hauspreise, ... usw. handelt.

- Jedem Kunden steht ein - auf seine Bedürfnisse hin maßgeschneidertes Gesamtpaket, auf der Grundlage der Erfahrungen und Arbeitsgeschwindigkeit der jeweiligen Mitarbeiter und/oder Spezialisten - bei der Nutzung nur eines Ansprechpartners -, zur Verfügung.
- Die jeweiligen Bearbeiter können in kürzerer Zeit mehr Kunden - und diese darüber hinaus qualitativ besser - betreuen. Bedingt dadurch, sind (ist) sie (er) in der Lage, höhere Erträgen zu erwirtschaften und dadurch ihre (seine) Leistungen preiswerter anzubieten.

Als Vorteile der Erfindung für Immobilienbesitzer, -eigentümer und -nutzer sind die folgenden Gesichtspunkte anzusehen:

- Bei einmaliger Eingabe der von dem erfindungsgemäßen Computerprogramm geforderten, seine Immobilie beschreibenden Mindestdaten ist er in der Lage, die Wertstellung dieser Immobilie am Markt zu überprüfen. Die erforderlichen Grunddaten sind speicherbar.
- Zu einer taggenauen Bewertung müssen dann nur noch die variablen Daten, wie z.B. durchgeführte Instandhaltungen, Instandsetzungen und/oder Modernisierungen, Angaben zu den aktuellen Mietverträgen o.ä., aktualisiert werden.
- Regelmäßige Datenpflege schützt vor Fehleinschätzungen, die in gewissen Zeiten verstärkt aufgetreten sind, und damit verbundenen Pleiten, Kursverlusten und/oder Haushaltslöchern.

- Erforderlichenfalls ist ein schnellerer Abverkauf und/oder einfachere Kreditierung bzw. Nachkreditierung möglich.
- Die Gefahr einer eventuellen Zwangsversteigerung und damit verbundenen Belastungen werden gemindert. Somit sind Eigentümer, Nutzer (Mieter und/oder Pächter) dieser und/oder anderer Immobilien - der gleichen Eigentümer, Kreditnehmer und/oder Gläubiger - besser abgesichert.

Als Vorteile für die Bearbeiter (Makler) sind anzusehen:

- 10 - Der Bearbeiter (Makler) verfügt über die gesamte Palette der Angebote, der Nachfrager (Interessenten) und der ergänzenden Produkte, Informationen und Leistungen. Diese sind durch das Computerprogramm stets aufeinander abgeglichen und stellen sich seinem (seinen) Kunden gegenüber als sein eigenes Leistungsspektrum dar. Er behält seine eigene Identität, da in jedem Falle er als Ansprechpartner (Bearbeiter/Makler) fungiert und die Datenein- und/oder -ausgabe seinen Kunden gegenüber unter seinem Layout erfolgen kann.
- 20 - Er kann Teile seines Leistungsangebotes abwählen und von darauf spezialisierten Bearbeitern erledigen lassen, ohne Angst haben zu müssen, seinen durch ihn erarbeiteten Kunden-, Provisions- und/oder Leistungsanspruch zu verlieren. Dadurch wird - bei höchster Sicherheit - ein hervorragender Quantitätsstandard gewährleistet und der Qualitätsstandard erhöht, die Abwicklung wird ohne zeitliche Verzögerungen abgearbeitet, „Schubladenkunden, -angebote und/ oder -objekte“ werden vermieden.
- 30 - Er bleibt stets Hauptansprechpartner des Kunden und wird vorteilhafterweise auch über jede „Bewegung“ innerhalb der Abarbeitung des Kundenauftrages (automatisch und/oder manuell abrufbar) von dem das erfindungsgemäße Verfahren steuernden Computerprogramm unterrichtet.

- Dadurch, daß die Objekt- und Interessentendaten immer einem vorgegebenen „Standard-Format“ unterliegen, ist ein freier Datenaustausch und/oder -abgleich zwischen den Datenbanken gewährleistet. Die Abgleichung der Datenbanken, die Exposé- und Angebotserstellung, sowie die Benachrichtigungen, die Weiterleitung von Protokollen und/oder Terminvorschlägen erfolgen vorteilhafterweise innerhalb des erfindungsgemäßen Verfahrens (gesteuert durch das Computerprogramm) automatisch.
- 5 - Da der „Fachmakler“ seine Kompetenzen z. B. bei der Objektqualifizierung und/oder weitergehenden Betreuung der Kunden bis zur Herbeiführung des Geschäftsabschlusses gegenüber einem „nur“ akquirierenden Berater voll ausspielen kann, sinken seine Werbekosten, und seine Auslastung steigt.
- 10 - Der „nur“ akquirierenden Berater (z. B. Versicherungsvertreter, Finanz- oder Wirtschaftsberater) kann ohne sein Geschäftsfeld und/oder Kundenkreis zu vernachlässigen und/oder groß erweitern zu müssen seine Einnahmen erhöhen.
- 15 - Der Bearbeiter bzw. Makler kann in kürzerer Zeit mehr Kunden - und diese qualitativ besser - betreuen. Bedingt dadurch wird er höhere Erträge erzielen und somit in die Lage versetzt, seine Leistungen preiswerter anbieten zu können. Dieses führt wiederum zu einer höheren Beauftragung und größeren Kundenzufriedenheit.
- 20 - Die Objekt- und Interessentenakquise und -bearbeitung kann ohne größeren zusätzlichen Aufwand weltweit erfolgen. Somit sind - unabhängig von der Größe des jeweiligen Bearbeiter- bzw. Maklerunternehmens - die Vorteile des Web voll nutzbar.
- 25 -
- 30 -

Die Vorteile des erfindungsgemäßen Verfahrens für Anbieter ergänzender Produkte, Informationen und Leistungen bestehen insbesondere in den folgenden Punkten:

- Produkt-, Informations- und Leistungsanbieter erhalten einen besseren Marktüberblick und können ihre Produkte, Informationen und Leistungen schneller und besser auf die bestehenden Bedürfnisse des jeweils zu bedienenden Regionalmarktes abstimmen.
- Durch die Standardisierung und Automatisierung fast aller in dem erfindungsgemäßen Verfahren ablaufenden Prozesse ist die „freie und schnelle Handelbarkeit der Objekt-, Kunden-, Produkt-, Informations- und Leistungsdaten gewährleistet, wobei ein hervorragender Sicherheits- und größtmöglicher Qualitäts-, Quantitäts- und Informationsstandard eingehalten und erreicht wird.
- Zukünftige Immobilienobjekte und -projekte können schnell und zuverlässig - auch bereits im Vorfeld - bewertet und „marktgerecht“ analysiert, geplant und vermarktet werden. Dadurch werden große Marktanpassungssprünge sowie Investruinen und Firmenpleiten gemindert und/oder ganz vermieden.

Durch die vorstehend aufgeführten Eigenschaften des erfindungsgemäßen Verfahrens werden sowohl Eigentümer, Gläubiger, Verkäufer, Käufer, Kommunen, Investoren als auch Nutzer gesichert.

Das erfindungsgemäße Verfahren sowie die erfindungsgemäße Vorrichtung soll beispielhaft an der Abwicklung eines klassischen Immobilienmaklergemeinschaftsgeschäftes erläutert werden.

Durch die beispielhafte Ausführungsform werden die Ziele realisiert, die durch die Erfindung erreicht werden sollen. Insbesondere werden ein Verfahren und eine Anordnung zur automatisierten und standardisierten Objektwertermittlung, Abgleichung, Bearbeitung und/oder Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Abgleichung und/oder Vermittlung zwischen Immobilien-, Haus-, Versicherungs-, Finanzierungsanbietern und -interessenten beschrieben. Durch diese beispielhaften Realisierungen der

Erfindung werden die „freie Handelbarkeit“ dieser Vorgänge gewährleistet und die Abarbeitung der sich ergebenden Aufgaben dermaßen gliedert, daß sie in verschiedenen, den jeweiligen Erfordernissen angepaßten Zyklen erfolgt, mit der
5 Zielsetzung einer Spezialisierungsmöglichkeit für Teilaufgaben der Vorgangsabwicklung. Zusätzlich wird die Sicherung von - durch den Markt und die Politik geforderten und/oder das System vorgegebenen - Qualitätsstandards gewährleistet.

Das Verfahren wird beispielhaft durch ein „System“ realisiert, welches aus mindestens einem Computersystem besteht, auf dem eine Anbieter-, eine Interessentendatenbank, eine Bearbeitervorschlagsliste und/oder eine Datenbank mit Einträgen von ergänzenden Produkten, Informationen und Leistungen, sowie ein - das Verfahren steuerndes - Computerprogramm implementiert sind. Im Nachfolgenden als
15 „System“ bezeichnet. Die Interessentendatenbank enthält dabei die Nachfrage- bzw. Interessentendatensätze und die Bearbeitervorschlagsliste die Bearbeiter- oder auch Maklerdatensätze (als Bearbeiter ist nicht in jedem Falle unbedingt ein Makler erforderlich).
20

Durch das bei der beispielhaften Ausführungsform eingesetzte Computerprogramm werden durch - von diesem Computerprogramm erstellte und zur Verfügung gestellte - Eingabemasken, Rollenzuweisungen (wie z. B.: vorläufiger Nachweis-
25 , Nachweis- und Bearbeitungsmakler bzw. -bearbeiter), Zeitzyklen, die automatische Vergabe von „Zeit- und Bearbeitungsstempeln“ und/oder andere Automatismen, welche die ablaufenden Prozesse in ein vorgegebenes Schema fassen, die Voraussetzung für die Standardisierung der Bewertung und/oder „Qualifizierung“ einer Immobilie, der einfachen und sicheren Abwicklung eines Maklergemeinschaftsgeschäfts, der Angebotserarbeitung und/oder -anpassung von ergänzenden Produkten, Informationen und/oder Leistungen erreicht.
30

Der Geschäftsvorgang an sich wird innerhalb des Systems in
35 verschiedene Zyklen aufgeteilt (vgl. die unten beschriebenen Bearbeitungsschritte). Jeder Bearbeitungsschritt ent-

spricht einem Zyklus (außer Bearbeitungsschritt fünf - der Bewertung). Um die Interessenten- und Objektdaten sowie die ergänzenden Angebote an Produkten, Informationen und Leistungen wieder in die entsprechenden Systemzyklen
5 einordnen zu können und dem Kunden stets einen - mit dem Geschäftsvorgang ver- und betrauten und den - vom System geforderten, jeweils greifenden - Rechten und Pflichten ausgestatteten und gebundenen Berater (Makler) zu gewährleisten, sind bei der beispielhaften Ausführungsform entsprechende Pools (Erfassungs-, Nachweis-, Qualifizierungs-,
10 Bearbeitungs- und Nachbearbeitungspool) und eine Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste eingerichtet.

Die Bearbeiter- bzw. Maklervorschlagsliste organisiert sich innerhalb des beispielhaften Systems selbst. Kriterien der
15 Rangordnung sind hierbei z. B. die Verfügbarkeit, regionale Präsenz, Qualität, Quantität und/ oder die durchschnittlich benötigte Zeitspanne für die Abarbeitung der bearbeiteten und/oder sich in Arbeit befindlichen Geschäftsvorgänge des jeweiligen Bearbeiter-(Maklers).

20 Der Zugang zu dem Computersystem der beispielhaften Ausführungsform ist nur registrierten Bearbeitern bzw. Maklern oder über einen von einem solchen Bearbeiter (Makler) in einem Computernetzwerk, wie beispielsweise dem Internet, bereitgestellten Einwahlpunkt möglich. Ebenso gut kann der
25 Zugang direkt über die eigene Homepage der Kunden ermöglicht werden. Der Unterschied, der zwischen beiden Varianten besteht, liegt in der Zuordnung des Bearbeiter (Makler) zu den Vorgängen, welche durch die Immobilienanbieter und/oder -Interessenten innerhalb des Verfahrens ausgelöst
30 werden, die ihre Daten selbst über die jeweiligen Zugänge eingeben. Im ersten Fall wird dem Vorgang der Bearbeiter (Makler) als Nachweisbearbeiter (Nachweismakler) zugeordnet, über dessen Web-Seite die Dateneingabe erfolgte. Im zweiten Falle wird dem Vorgang vom dem erfindungsgemäßen
35 Computerprogramm ein Nachweisbearbeiter (Nachweismakler) automatisch zugeordnet und/oder vorgeschlagen werden, wobei

die Auswahl dieses Nachweisbearbeiter (Nachweismakler) nach vorgegebenen Kriterien bzw. Regeln erfolgt. Diese Kriterien bzw. Regeln können die vorzuschlagenden Bearbeiter (Makler) z. B. auf der Grundlage der Region, der angebotenen bzw. gesuchten Immobiliendaten und/oder aufgrund von Spezialisierungen auswählen und dem Vorgang (Kunden) zuordnen. Dies kann beispielsweise auf der Grundlage einer Bearbeiter- bzw. Maklervorschlagsliste geschehen.

Wenn alle zugreifenden Bearbeiter (Makler), der Betreiber des Computerprogramms und des Speichermediums wirtschaftlich eine Einheit bilden, können die Zugriffsrechte einfacher gestaltet werden.

Wird der Zugang zu dem Computersystem der beispielhaften Ausführungsform durch eine Kunden-, Bearbeiter-(Makler-) Homepage ermöglicht, so können diese und das Computersystem auf verschiedenen Servern implementiert sein. Bietet das Computersystem einen direkten Zugang über eine eigene Homepage an, wird in der Regel nur ein Server eingesetzt werden.

Der erste Schritt des beispielhaften Verfahrens besteht in der Erfassung der Daten:

Der Kunde (ob Objektanbieter oder Interessent) wird durch oder über den Zugang eines im System registrierten Beraters (Maklers) erfaßt. Dieser Bearbeiter (bzw. Makler) wird dadurch automatisch zum „vorläufigen Nachweismakler“ des Interessenten bzw. des Objektes. Dabei kann die Eingabe der zu erfassenden Daten durch den Bearbeiter (Makler) erfolgen oder durch den Kunden (z. B. unter Nutzung eines vom/über den Bearbeiter (Makler) bereitgestellten Zugangs zu dem Computersystem der beispielhaften Ausführungsform).

Der Ablauf dieses Verfahrensschrittes stellt sich wie folgt dar:

Beim Einloggen in das System werden dem Makler bzw. Kunden durch das System automatisch Informationen zum System, dessen Betreiber, Nutzer und Nutzung zur Verfügung gestellt.

Nachdem in Masken bzw. Formulare, welche durch das System zur Verfügung gestellt werden, der Wunsch des Auftraggebers (Kunden) eingegeben wurde, beginnt das System automatisch mit der Erstellung der jeweils erforderlichen Erfassungsmasken.

Die eingegebenen Daten werden in der Datenbank gespeichert. Mit der Eintragung der Erfassungsmindestdaten (beispielsweise einer e-mail-Adresse oder noch nicht verifizierte Anschrift) erhält der Vorgang vom System automatisch einen diesbezüglichen Zeit- und Bearbeitungsstempel und der Kunde die Möglichkeit zur eingegrenzten Nutzung des Systems. Diese kann z. B. in der Möglichkeit bestehen, eine Suchanfrage nach passenden Objekten oder Interessenten an das System zu stellen, mit anschließender Ausgabe der Anzahl der Treffer - z. B. jedoch ohne weitere Details zur jeweiligen Anfrage zu offenbaren.

Dem Kunden bzw. dem Objekt wird - durch das System - automatisch ein „vorläufiger Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ zugeordnet. Hierbei handelt es sich z. B. um den Bearbeiter (Makler), über dessen Systemzugang die „Erfassungsdaten“ ins System eingegeben wurden.

Bei eigenständiger Eintragung der Erfassungsdaten durch den Kunden (die - in diesem Beispiel - zwingend über den Zugang des „vorläufigen Nachweisbearbeiters (Nachweismaklers)“ erfolgt) wird dieser „vorläufige Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ automatisch vom System über den Vorgang informiert und aufgefordert innerhalb eines (durch das System vorgegebenen) Zeitzyklus Kontakt mit dem Kunden aufzunehmen und den zweiten Schritt (den Objekt- bzw. Kundennachweis) durch die Eintragung der (durch das System automatisch abgeforderten) „Nachweismindestdaten“ zu vollziehen. Geschieht dies nicht, so sieht das beispielhafte Verfahren vor, daß der „vorläufige Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ dadurch automatisch - innerhalb des Systems - seine Rechte verliert oder diese eingeschränkt werden. Die Pflicht zur Vollziehung dieses zweiten Schrittes kann abge-

wählt oder abgetreten werden. Im Falle des Abwählens schlägt das System automatisch einen anderen Bearbeiter (Makler) aus der vorhandenen „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“ vor. Wird die Pflicht (zur Vollziehung dieses zweiten Schrittes) abgetreten, behält der „vorläufige Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ seine Rechte als „vorläufiger Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ und der annehmende „nachfolgende vorläufige Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ übernimmt die jeweiligen Pflichten (zur Vollziehung dieses zweiten Schrittes). Geschieht dies nicht, so verliert auch der „nachfolgende vorläufige Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ automatisch - innerhalb des Systems - seine Rechte (bezogen auf diesen Vorgang). Alternativ zu dem in der beispielhaften Ausführungsform gewählten automatischen Zuordnung der Bearbeiter bzw. Makler, d. h.: der Bearbeiterdatensätze zu den Angebots- bzw. Nachfrage-daten-sätzen, kann die Zuordnung der Bearbeiterdaten-sätze auch auf folgende Weise vorgenommen werden: ein Bearbeiter bzw. Makler durchsucht die Datenbank bzw. sogenannte Interessenten- bzw. Objektnachweispools des Systems nach passenden Objekten/Interessenten. Hat er ein(en) solches (solchen) gefunden und durch die Eingabe von gewissen, vom System vorgegebene Mindestdaten angezeigt, daß er diesen Vorgang übernehmen will, so wird sein Bearbeiterdatensatz dem Datensatz des Objektes/Interessenten zugeordnet und er tritt in die oben genannten Pflichten ein.

Wird der erste Schritt von einem Bearbeiter (Makler) direkt vollzogen, führt dieser im Normalfall den zweiten Schritt im gleichen Zuge aus, da die Trennung zwischen Erfassung und Nachweis nur dazu dient, daß sich der Kunde nicht sofort dem System gegenüber mit seinem Namen und seiner Anschrift ausweisen muß, er aber bereits in diesem Stadium zur Abarbeitung seiner Interessen einen (beschränkten) Zugriff - zum System - erhält. Erst mit einer verifizierten Anschrift erhält der Kunde vom System automatisch - durch das System - einen - ihm zugeordneten - „Nutzerstatus“. Der

Kunde hat darüber hinaus die Möglichkeit, Schritt eins und zwei ohne die Zuhilfenahme eines Bearbeiters (Maklers) auszuführen. Damit erhält er auch die Möglichkeit, Schritt fünf (die Bewertung) selbständig, ohne Hilfe und/oder Zuweisung eines Bearbeiters (Maklers) in Anspruch zu nehmen.

Im zweiten Schritt erfolgt der Nachweis des erfaßten Objektes bzw. Kunden:

Der „vorläufige Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ muß innerhalb eines vom System vorgegebenen Zeitzyklus, in eigens dafür - vom System - vorgegebene Dateneingabemasken die entsprechenden Nachweismindestdaten eintragen. Damit wird er endgültig zum „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ - mit allen Rechten und Pflichten.

Die Erfassung der Nachweisdaten kann auch abgewählt werden.

Das heißt der „vorläufige Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ verzichtet - innerhalb der vom System vorgegebenen Zeitspanne - auf sein alleiniges Recht zur Eintragung der Nachweisdaten und läßt diesen Teil des Geschäftsvorganges einen von ihm bestimmten Kollegen abarbeiten.

Der Ablauf dieses Verfahrensschrittes erfolgt in der beispielhaften Ausführungsform wie folgt:

Erstellung der jeweils erforderlichen Nachweismasken durch das System.

Mit Eintragung der Nachweismindestdaten durch den „vorläufigen Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ oder den Kunden selbst z. B. über den Zugang des „vorläufigen Nachweisbearbeiters (Nachweismaklers)“ wird der eintragende Bearbeiter (Makler) zum „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ bzw. derjenige, über dessen Zugang der Kunde die Daten einträgt.

Der Vorgang erhält vom System automatisch einen diesbezüglichen Zeit- und Bearbeitungsstempel. Nach der Eingabe der Nachweismindestdaten erhält der Kunde die Möglichkeit der erweiterten Nutzung des Systems. Kunde und (falls vorhanden) der Bearbeiter (Makler) bekommen vom System automa-

tisch einen Nachweis zum Vorgang.

- Die eingegebenen Daten werden in der Datenbank gespeichert. Erfolgte die Eintragung der „Nachweisdaten“ durch den (die) Kunden direkt ins System, so kann durch das System automatisch ein Bearbeiter (Makler) zugeordnet werden. Das kann
- 5 beispielsweise sofort bei der Dateneingabe erfolgen, indem dem Angebots- bzw. Nachfrage-/ Interessentendatensatz nach vorgebbaren Regeln ein Bearbeiter bzw. Makler zugeordnet wird - etwa ein Bearbeiter (Makler), der die Region des angebotenen/nachgefragten Objektes arbeitet; oder es wird dem
- 10 Angebots- bzw. Nachfrage-/Interessentendatensatz ein Bearbeiter (Makler) zugeordnet, sobald dieser Angebots- bzw. Nachfrage-/Interessentendatensatz von einem Bearbeiter (Makler) zur Bearbeitung ausgewählt wurde, wie oben bereits beschrieben.
- 15 Darüber hinaus wird einem Kunden durch das erfindungsgemäße Verfahren die Möglichkeit gegeben, das System ohne Zuordnung eines Bearbeiters hinsichtlich des Schrittes fünf zu nutzen und somit selbständig eine Bewertung seines Objektes vorzunehmen.
- 20 Trägt der „vorläufigen Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ die vom System geforderten „Nachweismindestdaten“ nicht innerhalb der vom System vorgegebenen Zeitspanne ein, so wird er durch das System automatisch aufgefordert und letztmalig aufgefordert, seinen Pflichten nachzukommen. Diese Auffor-
- 25 derung enthält auch immer die jeweils daraus resultierende Konsequenz.
- Wird der „vorläufigen Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ oder der von ihm vorgeschlagene Kollege nicht innerhalb einer - durch das System vorgegebenen - Zeitspanne aktiv und
- 30 ergänzt die - vom System geforderten - „Nachweisdaten“, verlieren beide ihren Anspruch als „vorläufigen Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ und die damit verbundenen Rechte. Der Interessent bzw. das Objekt „fällt“ in einen systeminternen Interessenten- bzw. Objektnachweispool des
- 35 Systems. Daraufhin schlägt das System dem Kunden automa-

tisch andere Bearbeiter (Makler) vor. Dieser tritt - nach Annahme durch den Kunden - in alle Rechte und Pflichten eines „vorläufigen Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ ein. Die durch das System ausgesonderten Bearbeiter (Makler) werden durch das System für eine bestimmte Zeit aus der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“ gestrichen, zurückgesetzt und/oder in ihren Rechten eingeschränkt.

Erfüllt auch dieser neue „vorläufige Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ seine Pflichten nicht innerhalb der - durch das System vorgegebenen Kriterien -, fällt der Interessent bzw. das Objekt erneut in den systeminternen Interessenten- bzw. Objektnachweispool des Systems, und dem Kunden werden durch das System erneute Vorschläge zu „vorläufigen Nachweisbearbeitern (Nachweismaklern)“ unterbreitet.

Der durch das System ebenfalls ausgesonderte neue Bearbeiter (Makler) wird durch das System ebenfalls für eine bestimmte Zeit aus der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“ gestrichen, zurückgesetzt und/oder in seinen Rechten eingeschränkt.

Der dritte Verfahrensschritt betrifft die „Qualifizierung“ des Objektes bzw. des Interessenten:

Der „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ muß nun innerhalb eines - durch das System vorgegebenen - Zeitzyklus, den von ihm bearbeiteten Vorgang, „qualifizieren“. Dies geschieht mit der Eintragung der Qualifizierungsmindestdaten in die entsprechenden - vom System vorgegebenen - Erfassungsmasken bzw. -formulare.

Die Pflicht zur Qualifizierung kann abgewählt oder abgetreten werden. Im Falle des Abwählens schlägt das System automatisch einen anderen Makler aus einer vorhandenen „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“ vor.

Die Qualifizierung kann auch abgewählt werden. Das heißt der „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ verzichtet - innerhalb der vom System vorgegebenen Zeitspanne - auf sein

alleiniges Recht zur Eintragung der Qualifizierungsmindestdaten und läßt diesen Teil des Geschäftsvorganges einen von ihm bestimmten Kollegen oder ein darauf spezialisiertes „Qualifizierungsunternehmen“ abarbeiten. Dadurch behält er
5 seine Eintragung in der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“ und die Rechte als „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“.

Durch das beispielhafte System wird dieser Verfahrensschritt folgendermaßen realisiert:

- 10 Durch das System erfolgt die Erstellung der jeweils erforderlichen Eingabemasken.

Mit der Eintragung der Qualifizierungsmindestdaten erhält der Vorgang vom System automatisch einen diesbezüglichen Zeit- und Bearbeitungsstempel. Das System kann nun innerhalb der Kundenbereiche voll genutzt werden. Kunde (Auftraggeber), „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ und
15 (falls vorhanden) bearbeitender Bearbeiter (Makler) erhalten vom System automatisch einen Nachweis zum Vorgang.

- Die eingegebenen Daten werden in der Datenbank gespeichert
20 und es erfolgt durch das System ein automatischer Abgleich zwischen den Objektdaten aus der Objektdatenbank mit den Interessentendaten aus der Interessentendatenbank. Im Anschluß daran werden die passenden Interessenten- und/oder Objektnachweise automatisch (z.B. als Auszug) erstellt und
25 an die Auftraggeber und/oder den bzw. die jeweils bearbeitenden Bearbeiter (Makler) (im Regelfall ist dies der „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“) weitergeleitet bzw. diesen zur Verfügung gestellt.

- Zeitgleich werden dem/den Kunden auf Wunsch passende ergänzende Produkte, Leistungen und/oder Informationen durch das
30 System automatisch ausgesucht und angeboten. Dabei kann es sich z.B. um Versicherungen, Finanzierungsdienstleistungen, Umzugsservice oder ähnliches handeln.

Kommt der bearbeitende Bearbeiter (Makler) seinen - durch das System automatisch ermittelten und abgeforderten - Pflichten nicht innerhalb des vom System vorgegebenen Zeitzyklus nach, so wird er durch das System automatisch aufgefordert und letztmalig aufgefordert, diesen zu entsprechen. Diese durch das System automatisch generierte Aufforderung enthält auch immer die jeweils daraus resultierende Konsequenz.

Wird der bearbeitende Bearbeiter (Makler) oder ein von ihm vorgeschlagener Kollege nicht innerhalb einer - durch das System vorgegebenen - Zeitspanne aktiv und erbringt nicht die - vom System geforderten - Qualifizierungskriterien, verlieren beide ihre Ansprüche innerhalb dieses Bearbeitungsvorganges und/oder des Systems oder ihre Rechte innerhalb des Systems werden eingeschränkt. Der Interessent bzw. das Objekt fällt in einen sogenannten „Qualifizierungspool“ des Systems und das System schlägt dem Kunden automatisch andere Bearbeiter (Makler) vor.

Dieser neue Bearbeiter (Makler) tritt - nach Annahme durch den Kunden - in alle Rechte und Pflichten eines bearbeitenden Bearbeiter (Makler) ein.

Die durch das System ausgesonderten Bearbeiter (Makler) werden für eine bestimmte Zeit oder auf Dauer aus der Maklervorschlagsliste gestrichen und/oder verlieren ihre bereits erworbenen Ansprüche aus diesem Geschäftsvorgang oder ihre Rechte innerhalb des Systems werden eingeschränkt.

Erfüllt auch der neu vorgeschlagene Bearbeiter (Makler) seine Pflichten nicht innerhalb der - durch das System - vorgegebenen Kriterien, fällt der Interessent bzw. das Objekt erneut in den Qualifizierungspool des Systems, und dem Kunden wird durch das System erneut ein Vorschlag von Bearbeitern (Maklern) unterbreitet.

Der durch das System ebenfalls ausgesonderte neue Bearbeiter (Makler) wird ebenfalls durch das System für eine bestimmte Zeit aus der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“

gestrichen, zurückgesetzt und/oder in seinen Rechten eingeschränkt.

Der vierte Verfahrensschritt betrifft die „Bearbeitung“ des Vorgangs:

Der Bearbeiter (Makler), dem die Rechte des „Nachweisbearbeiters (Nachweismaklers)“ durch das System zuerkannt worden sind, oder der durch ihn oder das System vorgeschlagene und vom Kunden angenommene „bearbeitende Bearbeiter (Makler)“ muß innerhalb eines vom System vorgegebenen Zeitzyklus in eigens dafür - vom System bereitgestellte - Datenmasken die entsprechenden Interessenten- bzw. Objektbearbeitungen nachweisen. Das heißt: Er hat alle auftragsrelevanten Leistungen zu erbringen, um den Geschäftsvorgang zum Abschluß zu führen.

Die Bearbeitung kann auch abgewählt werden. Das heißt: Der Bearbeiter (Makler), dem die Rechte des „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ durch das System zuerkannt worden sind oder der durch ihn oder das System vorgeschlagene und (vom Kunden angenommene) „bearbeitende Bearbeiter (Makler)“ verzichtet innerhalb der - vom System vorgegebenen - Zeitspanne auf sein alleiniges Recht zur Bearbeitung und läßt diesen Teil des Geschäftsvorganges einen von ihm bestimmten oder vom System vorgeschlagenen Kollegen abarbeiten. Dadurch behält er seine Rechte innerhalb dieses Geschäftsvorganges und seine Stellung innerhalb des Systems.

Durch das beispielhafte System wird dieser Verfahrensschritt folgendermaßen realisiert:

Durch das System erfolgt die Erstellung der jeweils erforderlichen Eingabemasken um die Bearbeitung des Geschäftsvorganges zu dokumentieren.

Die eingegebenen Daten werden in der Datenbank gespeichert. Mit der Eintragung der „Bearbeitungsdaten“ erhält der Vorgang vom System automatisch einen diesbezüglichen Zeit- und

Bearbeitungsstempel, und es erfolgt durch das System ein automatischer Abgleich zwischen den Objektdaten aus der Objektdatenbank mit den Interessentendaten aus der Interessentendatenbank und/oder den ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen.

Im Anschluß daran werden die passenden Kunden- und/oder Objektnachweise sowie die zu den Kunden- und/oder Objektdaten passenden ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen automatisch erstellt und an die Auftraggeber und den bzw. die jeweils „bearbeitende Bearbeiter (Makler)“ (im Regelfall ist dies der Nachweisbearbeiter (Nachweismakler) weitergeleitet bzw. diesen zur Verfügung gestellt.

Werden dem/den Kunden vom System nicht genügend und/oder keine Vorschläge unterbreitet, wird der „bearbeitende Bearbeiter (Makler)“ - innerhalb einer vom System vorgegebenen Zeitspanne - vom System automatisch aufgefordert, einen Beratungstermin mit seinen Auftraggebern durchzuführen und/oder Besichtigungstermine zu vereinbaren. Das kann unter Zuziehung der Zugriffsdaten und/oder von Spezialisten geschehen.

Sollte es im Ergebnis dieser Beratung(en) und/oder Besichtigungstermine nicht oder innerhalb einer vom System vorgegebenen Zeitspanne weiterhin nicht zur Findung von passenden Objekten, Interessenten und/oder passenden ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen kommen, so sollten mit dem (den) Auftraggeber(n) die Gründe erörtert werden, weshalb derzeit keine Angebote, Nachfragen und/oder passenden ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen innerhalb der durch den (die) Auftraggeber vorgegebenen Kriterien vorliegen und die weiteren Maßnahmen abgestimmt werden. Eine Grundlage dieser Beratungen kann die automatische Auswertung der den Geschäftsvorgang betreffenden „Zeit- und Bearbeitungsstempel“ sein. Diese Beratungen sind vorteilhafterweise in - vom System vorgegebenen - Zeitzyklen fortzusetzen.

Die Beratungen und/oder Objektbesichtigungen werden in der beispielhaften Ausführungsform an Hand von entsprechenden - durch das System vorgegebenen - Protokolle dokumentiert.

Das System stellt dem Auftraggeber, „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“ und/oder „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ das dementsprechende Protokoll automatisch zur Verfügung.

Ist kein entsprechendes Objekt, ein entsprechender Kundenwunsch und/oder ergänzendes Produkte, eine ergänzende Leistung und/oder Information innerhalb des Systems vorhanden, werden Bearbeiter (Makler) und Auftraggeber automatisch vom System darüber informiert.

Auch in diesem Fall sollte dem „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“ die Beratungspflicht obliegen.

Innerhalb einer Beratungspflicht erweist es sich als praktisch, daß der „bearbeitende Bearbeiter (Makler)“ in einer durch das System vorgegebenen Zeitspanne mit dem (den) Auftraggeber(n) die Gründe erörtert, weshalb derzeit keine Angebote, Nachfragen und/oder passenden ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen innerhalb der durch den (die) Auftraggeber vorgegebenen Kriterien vorliegen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

Diese Beratungen werden an Hand von entsprechenden - durch das System vorgegebenen - Protokollen dokumentiert.

Das System stellt Auftraggeber, bearbeitendem Makler und Nachweismakler bei Bedarf das (die) dementsprechende(n) Protokoll(e) zur Verfügung.

Sollte es im Ergebnis dieser Beratung(en) weiterhin nicht innerhalb einer vom System vorgegebenen Zeitspanne zur Findung von passenden Objekten, Interessenten und/oder passenden ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen kommen, so können diese Beratungen - in vom System vorgegebenen Zeitzyklen - fortgesetzt werden.

Kommt der „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“ seinen durch das System automatisch ermittelten und abgeforderten Pflichten nicht innerhalb des vom System vorgegebenen Zeit-

zyklus nach, so wird er durch das System automatisch aufgefordert und letztmalig aufgefordert, diesen Pflichten zu entsprechen. Diese - durch das System automatisch generierte - Aufforderung enthält auch immer die jeweils daraus resultierende Konsequenz.

Wird der Nachweismakler oder der von ihm vorgeschlagene Kollege nicht innerhalb der durch das System vorgegebenen Zeitspanne aktiv und ergänzt die vom System geforderten Bearbeitungsformulare, verlieren beide ihren Alleinanspruch als „bearbeitende Bearbeiter (Makler)“. Der Interessent bzw. das Objekt fällt in einen systeminternen „Bearbeitungspool“ und das System schlägt dem Kunden automatisch andere „Bearbeiter (Makler)“ vor.

Dieser neue „Bearbeiter (Makler)“ tritt - nach Annahme durch den Kunden - in alle Rechte und Pflichten eines „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“ ein.

Die durch das System ausgesonderten Bearbeiter (Makler) können z.B. für eine bestimmte Zeit oder auf Dauer aus der Maklervorschlagsliste gestrichen werden und/oder ihre bereits erworbenen Ansprüche aus diesem Geschäftsvorgang verlieren oder eingeschränkt bekommen.

Erfüllt auch der neu vorgeschlagene Bearbeiter (Makler) seine Pflichten nicht innerhalb der - durch das System - vorgegebenen Kriterien, fällt der Interessent bzw. das Objekt erneut in den „Bearbeitungspool“ des Systems, und dem Kunden wird durch das System erneut ein Vorschlag von Bearbeitern (Maklern) unterbreitet.

Der durch das System ebenfalls ausgesonderte neue Bearbeiter (Makler) kann durch das System ebenfalls für eine bestimmte Zeit aus der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“ gestrichen, zurückgesetzt und/oder in seinen Rechten eingeschränkt werden.

Der fünfte Verfahrensschritt betrifft die Bewertung von Immobilienobjekten und -projekten (Dieser Schritt ist für das Verfahren nicht zwingend notwendig. Er kann auch als Teilleistung des Systems separat genutzt werden):

5

Da die Qualifizierungs- und Erfassungsmöglichkeit des Systems bei Immobilien - z. B. von der Lage des Flurstückes, über die Beschreibung der Bebauung, bis hin zur Anzahl der Steckdosen und der Farbe der Tapete in den einzelnen Räumen, den erzielten Mieteinnahmen, den Nebenkosten, der Alterswertminderung und Liegenschaftszinsen - vorhanden ist, ist es möglich an Hand anerkannter Bewertungsmethoden - innerhalb des Systems automatische Algorithmen - ablaufen zu lassen, die es ermöglichen den Sach- und/oder Ertragswert zu ermitteln. Hieraus wird dann der Verkehrswert gebildet und als Vorschlag unterbreitet.

10

15

Hat das System den Zugriff auf eine bestimmte Anzahl von Vergleichsobjekten und/oder Geschäftsvorgängen, können - innerhalb des Systems - automatisch interne und tagaktuelle Vergleichswerte gebildet werden.

20

Heutige Vergleichswerte (z.B. Vergleichsmieten, Bodenrichtwerte usw.) beziehen sich in der Regel auf Verträge, die bereits vor mehreren Monaten geschlossen wurden. Daraus resultiert, daß herkömmlicherweise die „offiziellen Werte“ immer noch einen hohen Stand "vorgaukeln", obwohl sich der Immobilienmarkt möglicherweise in einer Rezession befindet. Bei einem Aufschwung hingegen hinken die Preise hinterher. Beides wirkt sich kontraproduktiv auf die gesamte Wirtschaft aus.

25

Geplante Investitionen sind somit durch das erfindungsgemäße Verfahren - bezogen auf die Vermarktbarkeit, Vermietbarkeit usw. - besser kalkulierbar. Investoren, Gläubiger, Baufirmen und/oder spätere Nutzer sind besser abgesichert.

30

35

Durch das beispielhafte System wird dieser Verfahrensschritt folgendermaßen realisiert:

Die zur Bewertung benötigten Daten werden in der Form von speziellen Erfassungsmasken oder -formularen - durch das System - automatisch abgefordert.

5 Nach der Eintragung aller zur Bewertung dieses Objektes notwendigen „optionalen Objektqualifizierungsdaten“ erfolgt innerhalb des Systems ein standardisierte Bewertungsprozeß. Die eingegebenen und/oder sich automatisch aus diesem Vorgang ergebenden Daten und/oder Werte werden gespeichert. Dadurch können die Daten und/oder Werte zur Aktualisierung
10 ständig herangezogen werden.

In Auswertung der Daten und/oder Werte kann das System automatisch einen anzusetzenden Verkehrswert vorschlagen.

Bei einer späteren Abfrage zur Bewertung können die gespeicherten Daten noch einmal - zur Überprüfung und Bestätigung
15 - durch das System automatisch abgefragt werden. Eventuelle Aktualisierungsvorschläge werden in diesem Falle durch das System automatisch unterbreitet.

Das System ist auch in der Lage automatisch innerhalb vereinbarter Zeitzyklen Aktualisierungsdaten abzufordern und
20 somit den Bewertungsstand stets aktuell zu halten. Dies wäre für den Jahresabschluß von Firmen (Bewertung der Passivseite) vorteilhaft. Ebenso können u.a. Kommunen, Vereine und/oder Gesellschaften das System z.B. zur Bestandsbewertung nutzen.

25 Der sechste Schritt der beispielhaften Ausführungsform betrifft die Erarbeitung von Angeboten und den Nachweis ergänzender Produkte, Informationen und Leistungen:

Als zusätzliche Funktion sieht das beispielhafte System die Akquisition, Erarbeitung, Anpassung und/oder Zurverfügungstellung ergänzender Produkte, Leistungen und/oder In-
30 formationen vor.

Im Rahmen dieses Angebots erfolgt eine ständige marktorientierte Auswahl und Abstimmung von ergänzenden Produkte, Leistungen und Informationen. Anbieter ergänzender Pro-
35 dukte, Leistungen und Informationen können - über das System - diese den Auftraggebern offerieren.

Diese Funktion kann ganz oder in Teilen abgewählt werden.

Durch das beispielhafte System wird dieser Verfahrensschritt folgendermaßen realisiert:

Mit der Eintragung der Qualifizierungsmindestdaten erfolgt

5 (auf Wunsch der Kunden, des „bearbeitenden Bearbeiters (Maklers)“ und/oder des „Nachweisbearbeiters (Nachweismaklers)“) durch das System ein automatischer Abgleich zwischen den Daten aus der Interessentendatenbank mit den entsprechenden Daten aus der Objektdatenbank und den Angeboten
10 der Anbieter von ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen.

Das System stellt automatisch Informationen über ausgewählte Daten aus den Datenbanken zusammen und erarbeitet daraufhin Vorschläge zur regionalen oder überregionalen Anpassung der ergänzenden Produkte, Informationen und
15 Leistungen und leitet diese z.B. an die entsprechenden Systemnutzer weiter. Diese können daraufhin ihre Produkte, Leistungen und Informationen sofort den Gegebenheiten anpassen und/oder sich vom System automatisch Vorschläge unterbreiten lassen.
20

Die vom System durch die Abgleichung der ihm zur Verfügung stehenden Daten selektierten Produkte, Leistungen und Informationen können dann vom System automatisch an die Interessenten, den jeweils „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“
25 und/oder den „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ weitergeleitet werden.

Der „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“ kann innerhalb einer vom System vorgegebenen Zeitspanne mit interessierten Kunden einen dementsprechenden Beratungstermin durchzuführen und Besichtigungstermine vereinbaren.
30

Sollte es im Ergebnis dieser Beratung/en und/oder Besichtigungstermine nicht oder weiterhin nicht innerhalb einer vom System vorgegebenen Zeitspanne zur Findung von passenden ergänzenden Angeboten kommen, so sind mit dem (den)
35 Auftraggeber(n) die Gründe zu erörtern, weshalb derzeit keine ergänzenden Angebote - innerhalb der durch den (die)

Interessenten vorgegebenen Kriterien - vorliegen und die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

Diese Beratungen sind in vom System vorgegebenen Zeitzyklen fort zu setzen.

- 5 Darüber hinaus sind diese Beratungen an Hand von entsprechenden - durch das System vorgegebenen - Protokollen zu dokumentieren.

Das System stellt dem (den) Auftraggeber(n), „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“ und/oder den „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ das (die) dementsprechende(n) Protokoll(e) automatisch zur Verfügung.

Das System fordert bei entsprechenden Marktschwankungen und/oder mit Vorlage der Objekt- und Interessentendaten (zu einem konkreten Geschäftsvorgang) die Anbieter von ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen automatisch auf, auf der Grundlage der durch die Interessenten vorgegebenen Rahmenbedingungen die bestehenden ergänzenden Produkten, Leistungen und/oder Informationen anzupassen und/oder neue zu entwickeln. Damit ist die Marktakzeptanz der ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen ständig gesichert.

Steht ein Geschäftsabschluß fest, so erfolgt durch das System automatisch die letzte Aufforderung zur Erarbeitung der konkreten (unterschriftsreifen) Angebote zu den von den Interessenten gewählten Produkten und/oder Leistungen. Diese werden dann den entsprechenden Interessenten, dem „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“ und/oder den „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ durch das System automatisch zur Verfügung gestellt und/oder zugeleitet.

30 Dazu werden die jeweils erforderlichen Bearbeitungsmasken und/oder Musterverträge durch das System automatisch erstellt und/oder die entsprechende Zuleitung organisiert und/oder vollzogen.

Kommt der „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“ seinen - durch das System automatisch ermittelten und abgeforderten - Pflichten nicht innerhalb des vom System vorgegebenen

Zeitzyklus nach, so wird er durch das System automatisch aufgefordert und letztmalig aufgefordert, diesen Pflichten zu entsprechen. Diese - durch das System automatisch generierte - Aufforderung enthält auch immer die jeweils
5 daraus resultierende Konsequenz.

Wird der Nachweismakler oder der von ihm vorgeschlagene Kollege nicht innerhalb der durch das System vorgegebenen Zeitspanne aktiv und ergänzt die - vom System geforderten - Bearbeitungsformulare, verlieren beide ihren Alleinanspruch
10 als „bearbeitende Bearbeiter (Makler)“. Der Interessent bzw. das Objekt fällt in einen systeminternen „Bearbeitungspool“ und das System schlägt dem Kunden automatisch andere „Bearbeiter (Makler)“ vor.

Dieser neue „Bearbeiter (Makler)“ tritt - nach Annahme
15 durch den Kunden - in alle Rechte und Pflichten eines „bearbeitenden Bearbeiter (Makler)“ ein.

Die durch das System ausgesonderten Bearbeiter (Makler) werden für eine bestimmte Zeit oder auf Dauer aus der Maklervorschlagsliste gestrichen werden und/oder verlieren
20 ihre bereits erworbenen Ansprüche aus diesem Geschäftsvorgang oder ihre Rechte innerhalb des Systems werden eingeschränkt.

Erfüllt auch der neu vorgeschlagene Bearbeiter (Makler) seine Pflichten nicht innerhalb der durch das System
25 vorgegebenen Kriterien, fällt der Interessent bzw. das Objekt erneut in den „Bearbeitungspool“ des Systems, und dem Kunden kann durch das System erneut ein Vorschlag von Bearbeitern (Maklern) unterbreitet werden.

Der durch das System ebenfalls ausgesonderte neue Bearbeiter (Makler) wird durch das System ebenfalls für eine
30 bestimmte Zeit aus der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“ gestrichen, zurückgesetzt und/oder in seinen Rechten eingeschränkt.

Der siebente Verfahrensschritt betrifft den Abschluß von Verträgen und die Nachbearbeitung:

Nachdem zwischen den vorgegebenen Interessentendaten, den vorhandenen Objektdaten und/oder ergänzenden Produkten, Leistungen und Informationen, welche von dem (den) Interessenten akzeptiert wurden, die erforderliche Abstimmung erfolgte, werden - wenn notwendig vor einem Notar - die entsprechenden Unterschriften geleistet.

Falls ein Vergütungsanspruch besteht, werden die entsprechenden Rechnungen durch das System automatisch den zur Rechnungsstellung Berechtigten zur Verfügung gestellt und/oder im Namen und in Auftrag dieser an die entsprechenden Kunden geleitet.

Zur Auswertung der Vorgänge erfolgt in der beispielhaften Ausführungsform immer eine Nachbearbeitung. Diese wird an einen vom System automatisch (z. B. per Zufallsgenerator) ermittelten Bearbeiter (Makler) (z.B. aus der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“) übertragen. Hierbei können der (die) am (an den) Vorgang (Vorgängen) beteiligte(n) Bearbeiter (Makler) ausgeschlossen werden. Dieser Auftrag kann vom beauftragten Berater (Makler) in einer vom System festgelegten Häufigkeit abgewählt werden. Eine solche Abwahl kann sich auf eine durch das System automatisch vergebene Rangstelle des Bearbeiters (Maklers) innerhalb der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“) auswirken.

Es kann auch zu einer zeitweiligen oder vollkommenen Streichung aus der Maklervorschlagsliste führen.

Durch das beispielhafte System wird dieser Verfahrensschritt folgendermaßen realisiert:

Die (der) zum Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses verantwortliche(n) bearbeitende(n) Bearbeiter (Makler) informiert (informieren) - über das System - den/die jeweiligen „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“.

Zusätzlich kann der zum Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses verantwortliche bearbeitende Interessentenbearbeiter

(Interessentenmakler) durch das System automatisch die Pflicht zugewiesen bekommen, Interessent(en) und Objekt(e) aus den automatisch ablaufenden Bearbeitungszyklen des Systems herauszunehmen. Dies kann z. B. durch die

5 Hinterlegung eines entsprechenden (unter Umständen beglaubigten) Auszuges aus dem Vertrag (des vermittelten Geschäftsabschlusses) und/oder der Eingabe der vom System geforderten Daten geschehen.

Das System stellt auf Abfrage automatisch die entsprechend

10 aufbereiteten Formulare, Eingabemasken und/ oder Speicherplätze bereit.

Wird das Objekt und/oder der Interessent nicht innerhalb der - durch das System vorgegebenen - Zeitzyklen aus dem Bearbeitungszyklus entfernt, bleibt es (bleiben sie) in den

15 Bearbeitungszyklen des Systems. Somit erfolgt durch das System weiter die zyklische Abfrage zum jeweiligem Bearbeitungsstand und/oder die automatische Überleitung in den systeminternen Bearbeitungspool. Das hat zur Folge, daß der Geschäftsvorgang weiterhin anderen Maklern zur

20 Bearbeitung angeboten wird und eine dementsprechende Information an den jeweiligen „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ erfolgt.

Nach einer durch das System bestimmten Zeitspanne werden die Auftraggeber (unabhängig voneinander) noch einmal kon-

25 taktiert und zur Abwicklung der Vorgänge befragt. Die sich daraus ergebenden Erfahrungen werden im System ausgewertet, gespeichert, zur Weiterentwicklung des Systems, der ergänzenden Produkten, Leistungen und/ oder Informationen und/oder Bewertung der Berater (Makler) - innerhalb des

30 Systems - genutzt.

Der für den jeweiligen Kontakt verantwortliche Berater (Makler) wird vom System - automatisch (z.B. per Zufalls-generator) - ermittelt. Dies kann ein Bearbeiter (Makler) (z.B. aus der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“) sein.

35 Hierbei können der (die) am (an den) Vorgang (Vorgängen) beteiligte(n) Bearbeiter (Makler) ausgeschlossen werden.

Führt dieser Verantwortliche den Nachbearbeitungskontakt - innerhalb der vom System vorgegebenen Zeitspanne - nicht aus und/oder dokumentiert diesen nicht an Hand der - vom System vorgegebenen - Erfassungsformulare bzw. -masken, so
5 kann er vom System von der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“ und/oder aus dem System ganz oder zeitlich begrenzt gestrichen werden. Für jeden Makler besteht die Möglichkeit zur Befreiung von der Pflicht zur Nachbearbeitung. In diesem Fall wird durch das System (nach
10 vorgegebenen Regeln) automatisch ein anderer Berater (Makler) bestimmt.

Die Ergebnisse der Nachbearbeitungen können - vom System - ganz oder auszugsweise den ehemals Bearbeitenden automatisch zur Verfügung gestellt werden.

15 Ergeben sich aus der Nachbearbeitung etwaige Provisions-, Leistungs- und/oder Schadensersatzansprüche, werden die eventuell Berechtigten vorteilhafterweise vom System automatisch darauf hingewiesen.

Der achte Verfahrensschritt betrifft die Löschung eines
20 Objektes bzw. eines Interessenten, für welchen - laut den ins System eingegebenen Daten und/oder Nachweisen - keine Vermittlung eines Vertragsabschlusses erfolgt ist, sowie die Nachbearbeitung:

Nachweismakler können ihre Objekte bzw. Interessenten in
25 Abstimmung mit dem (den) zu diesem Zeitpunkt bearbeitenden Makler(n) aus dem System entfernen. Im entsprechenden vom System bereitgestellten Formular bzw. Eingabefeld wird der entsprechende Grund angegeben.

Zur Auswertung und/oder Kontrolle erfolgt in der bei-
30 spielhaften Ausführungsform immer eine Nachbearbeitung.

Durch das beispielhafte System wird dieser Verfahrensschritt folgendermaßen realisiert:

Der „Nachweisbearbeiter (Nachweismakler)“ informiert - über und/oder parallel zum System - die jeweils mit dem Vorgang
35 beschäftigten Bearbeiter (Makler).

- Nach einer durch das System bestimmten Zeitspanne wird der Auftraggeber (unabhängig vom Grund seines Ausscheidens aus dem System) noch einmal kontaktiert und zur Abwicklung des (der) Vorgangs (Vorgänge) befragt. Die sich daraus
- 5 ergebenden Erfahrungen werden im System ausgewertet, erforderlichenfalls gespeichert, zur Weiterentwicklung des Systems, der ergänzenden Produkten, Leistungen und/oder Informationen und/oder Bewertung der Berater (Makler) - innerhalb des Systems - genutzt.
- 10 Im Todesfall treten die Erben an die Stelle des (der) Kunden. In Vorbereitung auf die Nachbearbeitung eines ehemaligen Objektanbieters kann der für den Kontakt Verantwortliche Einsicht ins Grundbuch nehmen. Bei Veräußerung des Objektes kann unverzüglich eine entsprechende Meldung an das System
- 15 - mit Vorlage des entsprechenden Grundbuchauszuges - erfolgen. Die Einsichtnahme erfolgt auf Grundlage einer - z.B. mit Auftragserteilung vom Eigentümer erteilten - Vollmacht.
- Der für den jeweiligen Kontakt verantwortliche Berater
- 20 (Makler) kann - vom System - automatisch (z.B. per Zufallsgenerator) ermittelt werden. Dies kann ein Bearbeiter (Makler) (z.B. aus der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“) sein. Hierbei können der (die) am (an den) Vorgang (Vorgängen) beteiligte(n) Bearbeiter (Makler)
- 25 ausgeschlossen werden.
- Führt dieser Verantwortliche den Nachbearbeitungskontakt innerhalb der vom System vorgegebenen Zeitspanne nicht aus und/oder dokumentiert diesen nicht an Hand der - vom System vorgegebenen - Erfassungsformulare bzw. -masken, so kann er
- 30 vom System von der „Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“ und/oder aus dem System - ganz oder zeitlich begrenzt - gestrichen werden. Für jeden Makler kann die Möglichkeit zur Befreiung von der Pflicht zur Nachbearbeitung eingeräumt werden. In diesem Fall wird durch das System
- 35 (nach vorgegebenen Regeln) automatisch ein anderer Berater (Makler) bestimmt.

Die Ergebnisse der Nachbearbeitungen werden erforderlichenfalls vom System ganz oder auszugsweise den ehemals Bearbeitenden automatisch zur Verfügung gestellt.

5 Ergeben sich aus der Nachbearbeitung etwaige Provisions-, Leistungs- und/oder Schadensersatzansprüche, werden die eventuell Berechtigten - vom System - automatisch darauf hingewiesen.

10 Die Erfindung ist nicht beschränkt auf die hier dargestellten Ausführungsbeispiele. Vielmehr ist es möglich, durch Kombination und Modifikation der genannten Mittel und Merkmale weitere Ausführungsvarianten zu realisieren, ohne den Rahmen der Erfindung zu verlassen.

Patentansprüche

1. Verfahren zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden,

dadurch gekennzeichnet, daß

mindestens eine Datenverarbeitungseinrichtung, auf welcher mindestens eine zur Speicherung von Angebots-, Nachfrage- und/oder Bearbeiterdatensätzen geeignete Datenbank und ein Computerprogramm implementiert sind, Angebots-, Nachfrage- und/oder Bearbeiterdatensätze über Mittel zur Dateneingabe in die Datenbank(en) eingegeben werden,

Angebots- oder Nachfragedatensätzen bei der Eingabe in die (eine) Datenbank und/oder nach Zuordnung eines Bearbeiterdatensatzes zu diesem Angebots- oder Nachfragedatensatz durch das Computerprogramm eine Zeitangabe (Zeitstempel) und/ oder Angaben zum Bearbeitungsstand des Angebots- oder Nachfragedatensatzes (Bearbeitungsstempel) zugeordnet und diese Daten in der (einer) Datenbank gespeichert werden,

das Computerprogramm anhand der eingegebenen und/ oder zugeordneten Daten eines Angebots- oder Nachfragedatensatzes automatisch für die Bearbeitung dieses Datensatzes erforderliche Ergänzungsdaten ermittelt und daraus diesem Datensatz zugeordnete, Nachweis-, Qualifizierungs-, Bearbeitungs- und/ oder Bewertungsanforderungen umfassende Bearbeitungsanforderungen erstellt,

mit einem Bearbeiterdatensatz versehene Datensätze, im Falle vorliegender Bearbeitungsanforderungen zusammen mit den vom Computerprogramm erstellten Bearbeitungsanforderungen, dem (den) durch den Bearbeiterdatensatz bezeichneten Bearbeiter(n) zur

Bearbeitung automatisch übermittelt oder diesem (diesen) Bearbeiter(n) zugänglich gemacht werden, die Abarbeitung der Bearbeitungsanforderungen durch Eingabe der Ergänzungsdaten in die (eine) Datenbank durch Bearbeiter, Anbieter und/oder Nachfragenden erfolgt,

nach Erfüllung der Qualifizierungsanforderungen eines in die (eine) Datenbank eingegebenen Angebots- oder Nachfragedatensatzes eine Bewertung dieses Datensatzes und/oder eine Datenbankabfrage nach vermittelbaren Nachfrage- oder Angebotsdatensätzen gemäß vorgebbaren Kriterien erfolgt,

wenigstens ein Teil der Ergebnisse der Bewertung und/oder der Datenbankabfrage an Bearbeiter, Anbieter und/oder Nachfragenden automatisch übermittelt und/oder zugänglich gemacht wird,

der Erfüllungsstand der Bearbeitungsanforderungen nach vorgebbaren Zeitabschnitten automatisch durch das Computerprogramm ausgewertet wird,

nach erfolgter Vermittlung oder bei Erfüllung vorgegebener Abbruchkriterien die zugehörigen Angebots- und/oder Nachfragedatensätze in der Datenbank entsprechend markiert oder aus der Datenbank gelöscht werden.

2. Verfahren nach Anspruch 1, dadurch gekennzeichnet, daß der Zugang zu der (den) Datenverarbeitungseinrichtung(en) über Datennetze ermöglicht wird.

3. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche, dadurch gekennzeichnet, daß der Zugang zu der (den) Datenverarbeitungseinrichtung(en) über Web-Seiten von an dem Verfahren beteiligten Bearbeitern möglich ist.

4. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
den Inhaber von für den Zugang zu der (den) Daten-
verarbeitungseinrichtung(en) nutzbaren Web-Seiten
5 kennzeichnende Bearbeiterdatensätze in der (einer)
Datenbank gespeichert sind.
5. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
10 einem über eine Web-Seite in die (eine) Datenbank
eingegebenen Datensatz
- ein den Inhaber der zur Dateneingabe genutzten Web-
Seite kennzeichnender Bearbeiterdatensatz und/oder
- ein nach vorgebbaren Kriterien automatisch
15 ermittelter Bearbeiterdatensatz
zugeordnet wird.
6. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
20 zur Dateneingabe automatisch generierte Datener-
fassungsmasken bereitgestellt werden.
7. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
25 die zur Dateneingabe automatisch generierten
Datenerfassungsmasken speziell der Eingabe von
- Erfassungsdaten und/oder
- Nachweisdaten und/oder
- Qualifizierungsdaten und/oder
30 - Bewertungsdaten und/oder
- Bearbeitungsdaten und/oder
- Nachbearbeitungsdaten
dienen.

8. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
die Erfassung und/oder Beschreibung einer Immobilie nach
- Flurstück und/oder
5 - Wohn- und/oder Gewerbeanlage und/oder
- Gebäude und/oder
- Gebäudeteil und/oder
- Wohn- und/oder Gewerbeeinheit und/oder
- Raum
10 gestaffelt ist und von dem Computerprogramm automatisch jeweils entsprechende Datenerfassungsmasken bereitgestellt werden.
9. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
15 dadurch gekennzeichnet, daß
die Datenerfassungsmasken zur Offline-Bearbeitung auf den Client-Computer heruntergeladen werden.
10. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
20 dadurch gekennzeichnet, daß
die Datenerfassungsmasken zur Eingabe mehrerer Geschäftsvorgänge geeignet sind.
11. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
25 dadurch gekennzeichnet, daß
bei Eingabe von Daten und/oder Ergänzungsdaten zu einem Angebots- und/oder Nachfragedatensatz automatisch der dem betreffenden Datensatz zugeordnete Zeit- und/oder Bearbeitungsstempel aktualisiert und
30 gespeichert wird.
12. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß

ein durch Bearbeiterdatensatz einem Angebots- oder Nachfragedatensatz zugewiesener Bearbeiter von dem Computerprogramm über von ihm (dem Bearbeiter) zu erfüllende Bearbeitungsanforderungen, über ein-
5 zuhaltende Fristen und/oder über die Folgen bei Nichterfüllung der Bearbeitungsanforderungen innerhalb vorgegebener Fristen informiert wird.

13. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,

10 dadurch gekennzeichnet, daß
bei Nichterfüllung von Bearbeitungsanforderungen der den betreffenden Bearbeiter kennzeichnende Bearbeiterdatensatz durch das Computerprogramm automatisch markiert, rangmäßig umgesetzt und/oder aus der
15 Datenbank („Bearbeiter- (Makler)-vorschlagsliste“) gelöscht wird.

14. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,

dadurch gekennzeichnet, daß
20 bei Nichterfüllung von Bearbeitungsanforderungen der den betreffenden Bearbeiter kennzeichnende Bearbeiterdatensatz automatisch von dem Angebots- und/oder Nachfragedatensatz getrennt, und/oder der Angebots- und/oder Nachfragedatensatz in einem
25 - Erfassungs- oder
- Nachweis- oder
- Qualifizierungs- oder
- Bearbeitungspool
gespeichert wird.

15. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,

dadurch gekennzeichnet, daß
einem Anbietenden oder Nachfragenden von dem Computerprogramm automatisch ein neuer Bearbeiter
35 vorgeschlagen wird, falls der den bisherigen

Bearbeiter kennzeichnende Bearbeiterdatensatz durch das Computerprogramm markiert, rangmäßig umgesetzt und/oder aus der Datenbank („Bearbeiter-(Makler)-vorschlagsliste“) gelöscht wurde.

5

16. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche, dadurch gekennzeichnet, daß

10

einem Anbietenden oder Nachfragenden von dem Computerprogramm automatisch ein neuer Bearbeiter vorgeschlagen wird, wenn sich der Angebots- und/ oder Nachfragedatensatz in einem

15

- Erfassungs- oder
 - Nachweis- oder
 - Qualifizierungs- oder
 - Bearbeitungspool
- befindet.

17. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche, dadurch gekennzeichnet, daß

20

nach der Eingabe von vorgebbaren Mindestdaten durch das Computerprogramm automatisch Exposés und/oder Angebotsentwürfe erstellt werden.

18. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche, dadurch gekennzeichnet, daß

25

nach der Eingabe von vorgebbaren Mindestdaten durch das Computerprogramm automatisch Vertragsentwürfe auf der Basis von Musterverträgen erstellt werden.

19. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche, dadurch gekennzeichnet, daß

30

zur Aktualisierung der Datensätze und/oder einer taggenauen Bewertung eine Abfrage von externen Datenbanken erfolgt.

35

20. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
ein Bewertung von Datensätzen, jedoch keine Daten-
bankabfrage nach vermittelbaren Nachfrage- oder
5 Angebotsdatensätzen erfolgt.
21. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
die automatisch zur Bewertung herangezogenen Daten
10 - den umbauten Raum in verschiedenen Raumeinheiten
und/oder
- den Preis pro gewählter Raumeinheit und/oder
- Multiplikatoren und/oder
- das technische Baujahr der zu bewertenden Gebäude
15 und/oder
- den Reparaturrückstau der zu bewertenden Gebäude
und/oder
- den (die) Liegenschaftszins(en) und/oder
- die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Gebäude
20 und/oder
- die verschiedenen Bewirtschaftungskosten und/ oder
- die Grundstücksgrößen nach der jeweiligen Nut-
zungsart und/oder
- die jeweiligen Bodenrichtwerte und/oder
25 - das Baujahr der zu bewertenden Gebäude und/oder
- die normative Lebensdauer der zu bewertenden
Gebäude und/oder
- die Baunebenkosten der zu bewertenden Gebäude
und/oder
30 - Art und Nutzung der zu bewertenden Gebäude und/
oder
- erfolgte Hauptinstandsetzungen an den zu bewertenden
Gebäuden und/oder
- den Wert der besonderen Bauteile an den zu be-
35 wertenden Gebäuden und/oder

- den Wert der Außenanlagen der zu bewertenden Gebäude und/oder
 - den Zeitwert der Nebengebäude der zu bewertenden Gebäude und/oder
 - 5 - die Alterswertminderung der zu bewertenden Gebäude und/oder
 - das technische Lebensalter der zu bewertenden Gebäude und/oder
 - 10 - das reale Lebensalter der zu bewertenden Gebäude und/oder
 - die Größe der Wohn-, Gewerbe-, Abstell-, Nutz-, Verkehrs-, Lager- und/oder vermietbaren und/oder verpachtbaren Außenflächen der zu bewertenden Gebäude und/oder
 - 15 - die nachhaltig erzielbaren Mieten und/oder Pachten und/oder
 - den Bewertungsstichtag und/oder
 - den Baukostenindex und/oder
 - 20 - die Einwohnerzahl des Ortes oder der Stadt und/oder
 - die Baulandart der zu bewertenden Flächen und/oder Teilflächen und/oder
 - die Grundstückslage und/oder
 - die wertmindernden und/oder werterhöhenden Faktoren
 - 25 der zu bewertenden Immobilie(n) und/oder
 - die verschiedenen Nebenkosten umfassen.
22. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
- 30 dadurch gekennzeichnet, daß
- automatisch eine Berechnung von Vergütungsansprüchen der Bearbeiter erfolgt.
23. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
- 35 dadurch gekennzeichnet, daß

die Vergütungsansprüche aus
- Provisionsansprüchen und/oder
- Leistungsansprüchen und/oder
- Schadensersatzansprüchen
bestehen.

24. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
wenigstens ein Teil der zur Vermittlung durchgeführten
Aktivitäten protokolliert und in der (einer) Datenbank
gespeichert wird.
25. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
nach einer erfolgten Vermittlung und/oder nach dem
Abbruch eines Vermittlungsversuches automatisch durch
das Computerprogramm eine der Nachbearbeitung dienende
Datenerhebung erfolgt.
26. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
die der Nachbearbeitung dienende Datenerhebung unter
Einbeziehung eines oder mehrerer nicht an der
Vermittlung oder dem Vermittlungsversuch beteiligten
Bearbeiters bzw. Bearbeiter erfolgt.
27. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß
die Auswahl des (der) Bearbeiter(s) für die der
Nachbearbeitung dienenden Datenerhebung durch einen
Zufallszahlengenerator erfolgt.
28. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche,
dadurch gekennzeichnet, daß

die in der (einer) Datenbank gespeicherten Protokolle von dem Computersystem ausgewertet werden.

29. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche, dadurch gekennzeichnet, daß

5 eine Datenbank für ergänzende Produkte, Dienstleistungen und/oder Informationen bereitgestellt wird.

30. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche, dadurch gekennzeichnet, daß

10 nach der Eingabe von vorgebbaren Mindestdaten durch das Computerprogramm automatisch ein Datenbankabgleich mit der die ergänzenden Produkte, Dienstleistungen und/oder Informationen umfassenden Datenbank erfolgt.

15 31. Verfahren nach einem der vorangehenden Ansprüche, dadurch gekennzeichnet, daß

20 nach der Eingabe von vorgebbaren Mindestdaten durch das Computerprogramm automatisch Angebote für ergänzende Produkte, Dienstleistungen und/oder Informationen erstellt und/oder abgeglichen und dem entsprechenden Kunden übermittelt und/oder für ihn bereitgestellt werden.

25 32. Anordnung mit mindestens einem Prozessor, der (die) derart eingerichtet ist (sind), daß ein Verfahren zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden durchführbar ist, wobei die Vermittlung die
30 Verfahrensschritte gemäß einem der Ansprüche 1 bis 31 umfaßt.

33. Computerprogrammprodukt, das ein computerlesbares Speichermedium umfaßt, auf dem ein Programm gespeichert ist, das es einem Computer ermöglicht, nachdem es in den Speicher des Computers geladen
5 worden ist, ein Verfahren zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden durchzuführen, wobei die Vermittlung die Verfahrensschritte gemäß
10 einem der Ansprüche 1 bis 31 umfaßt.
34. Computerlesbares Speichermedium, auf dem ein Programm gespeichert ist, das es einem Computer ermöglicht, nachdem es in den Speicher des Computers geladen
15 worden ist, ein Verfahren zur automatischen Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragenden, insbesondere zur (Vertrags-)Vermittlung zwischen Immobilienanbietern und -suchenden durchzuführen, wobei die Vermittlung die Verfahrensschritte gemäß
20 einem der Ansprüche 1 bis 31 umfaßt.